# RENTAL MARKET REPORT

St. John's

Canada Mortgage and Housing Corporation

VOLUME 3 EDITION 1
OCTOBER 2001

## Metro Rental Market Tightens Further

### St. John's CMA

Rental market conditions within the St. John's region tightened further during 2001 maintaining a trend which began back in 1998. At 2.5 per cent, the vacancy rate declined for the fourth consecutive year and fell to its lowest level since 1990. This year's rate was also substantially lower than the peak level of 16.6 per cent experienced in 1997. October's rate equates to only 96 vacant units, a decline of approximately 60 vacant units from October 2000 and almost 700 units from its historical high recorded in 1997. Although tight conditions are prevalent throughout the metro region, similar to recent trends, the City of St. John's continues to be most affected. In fact, the St. John's market is currently viewed as being undersupplied, a situation not seen since 1990.

IN THIS ISSUE

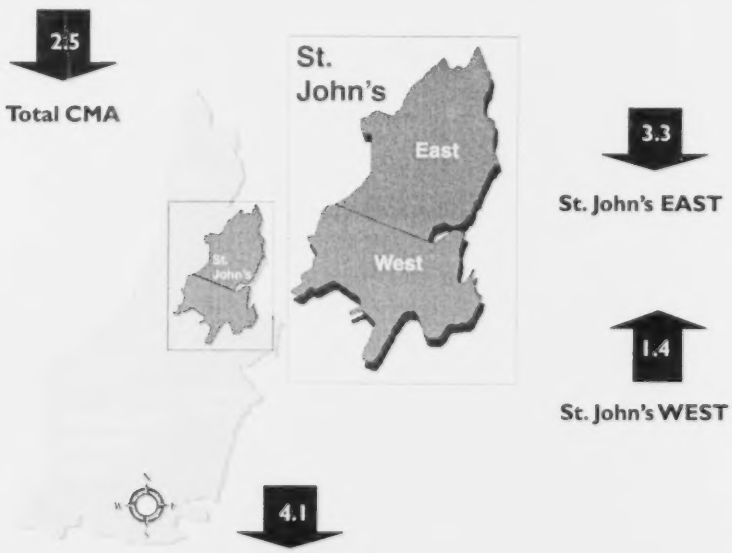
1 Metro Rental Market Tightens Further
2 Summary
2 Does Size Matter?
3 Vacancy Rates in Canadian CMA's

**Special Section:**

4 Methodology

**Statistical Tables**

5 Apt. Vacancy Rates by Zone and Bdrm Type, Table 1
5 Number of Apt. Units by Zone and Bdrm Type, Table 2
5 Apt. Vacancy Rates by Bdrm Count and Structure Size, Table 3
6 Apt. Average Rents by Zone and Bdrm Type, Table 4
6 Vacancy Rates by Structure Type, Table 5
7 Row and Apt. Vacancy Rates by Zone and Bdrm Type, Table 6
7 Number of Row and Apt. Units by Zone and Bdrm Type, Table 7
8 Row and Apt. Average Rents by Zone and Bdrm Type, Table 8




CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

104-02672/

## SUMMARY


- The vacancy rate for privately initiated apartment structures (three units and over) within the St. John's CMA fell to 2.5 per cent in October 2001, its lowest level since 1990.
- Vacancies were highest in bachelor units at 8.6 per cent and lowest in two bedroom units at 1.5 per cent.
- Vacancies remained highest in Zone 3 (remainder of metropolitan area outside the urban core) at 4.1 per cent and lowest in St. John's west at 1.4 per cent.
- Average rental rates posted a mixed performance. Rents for both bachelor and three bedroom units were relatively flat over the past twelve months. In contrast, two bedroom units advanced 4.2 per cent while rental rates in one bedroom units increased by a more modest 2.5 per cent.
- Continued strength in the local economy and limited construction of apartments should cause the vacancy rate to remain between 2.0 and 3.0 per cent in 2002.


*Continued from page 1*

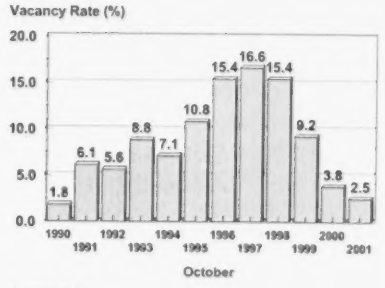
A vacancy rate of 3.0 to 4.0 per cent is generally considered to reflect balanced market conditions. As a general rule, a vacancy rate in this range provides renters with adequate choice and landlords with a reasonable rate of return.

Within the region, St. John's west remained the tightest submarket with a vacancy rate of 1.4 per cent in October, up slightly from 1.2 per cent a year earlier. St. John's east was next lowest at 3.3 per cent, compared to the October 2000 level of 4.1 per cent. Following a prolonged period of double digit rates, the rental market in the remainder of the CMA located outside of St. John's city limits experienced the largest improvement. Take up of apartment units in outlying areas rose sharply in October, as the vacancy rate plummetted to 4.1 per cent. This was substantially lower than the 19.4 per cent recorded last year.

Vacancy rates were highest in bachelor units at 8.6 per cent and lowest in two-bedroom units at 1.5 per cent. Three-bedroom apartments posted a 2.2 per cent vacancy rate while only 1.7 per cent of one-bedroom apartments lay vacant in October. With the majority of vacancies occurring in apartments that rent for less than $500 per month, shortages of good quality rental accommodation exist throughout the region.

Despite the tightening in market conditions over the past 12 months, changes in monthly rental rates have been mixed. Rents for both bachelor and three bedroom units were relatively flat posting declines of 0.7 per cent and 0.3 per cent, respectively. In contrast, rents for two bedroom units, which also recorded the lowest vacancy rate, advanced 4.2 per cent. This follows a 6.8 per cent jump in 2000. Rents for one bedroom units increased by a more modest 2.5 per cent last year. The factors influencing rental market performance in recent years have remained fairly consistent.

**Historical Vacancy Rate**
**3+ Apartment Structures - St. John's CMA**

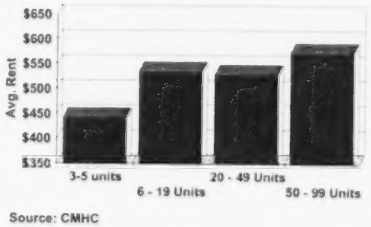



Source: CMHC

## Does Size Matter?

According to the 2001 Rental Market Survey in St. John's CMA, average rents tend to be higher in buildings with 50-99 units. So what is it about the size of a building that allows its owners to demand a higher rent? Larger buildings will tend to have higher average rents than smaller rental structures as the latter are unable to compete with other types of land uses (i.e. commercial, office) for the most accessible locations within the city. As a result, the highest valued land will typically be developed as higher density apartment buildings. Although larger buildings may not have the same degree of personality as the very small buildings, they are often very convenient and accessible to shopping, professional services, and other desirable locales that will demand higher rents. Also, economies of scale realized through the operational efficiencies of managing a large number of units gives developers the ability to add extra amenities (e.g., fitness facilities, on-site convenient stores) to the building.

**Average Rents Vary by Size**




Source: CMHC

## Apartment Vacancy Rates in Regions Across Canada

| Region | 2000 | 2001 |
|---|---|---|
| Calgary CMA | 1.3 | 1.2 |
| Chicoutimi-Jonquière CMA | 4.4 | 4.4 |
| Edmonton CMA | 1.4 | 0.9 |
| Halifax CMA | 3.6 | 2.8 |
| Hamilton CMA | 1.7 | 1.3 |
| Kitchener CMA | 0.7 | 0.9 |
| London CMA | 2.2 | 1.6 |
| Montreal CMA | 1.5 | 0.6 |
| St. Catharines-Niagara CMA | 2.6 | 1.9 |
| Oshawa CMA | 1.7 | 1.3 |
| Ottawa | 0.2 | 0.8 |
| Hull CMA | 1.4 | 0.6 |
| Quebec CMA | 1.6 | 0.8 |
| Regina CMA | 1.4 | 2.1 |
| Saint John CMA | 3.4 | 5.6 |
| St. John's CMA | 3.8 | 2.5 |
| Saskatoon CMA | 1.7 | 2.9 |
| Sherbrooke CMA | 4.7 | 2.3 |
| Sudbury CMA | 7.7 | 5.7 |
| Thunder Bay CMA | 5.8 | 5.8 |
| Toronto CMA | 0.6 | 0.9 |
| Trois-Rivières CMA | 6.8 | 4.7 |
| Vancouver CMA | 1.4 | 1.0 |
| Victoria CMA | 1.8 | 0.5 |
| Windsor CMA | 1.9 | 2.9 |
| Winnipeg CMA | 2.0 | 1.4 |
| Charlottetown CA | 2.6 | 1.8 |
| CANADA | 1.6 | 1.1 |

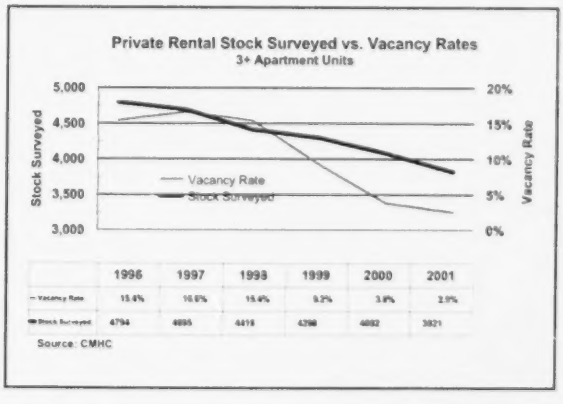
***Continued from page 2***

On the supply side of the market, those factors include; reductions in the number of apartments due to condo conversion activity. While having less of an impact, the recent loss of apartment units due to fire as well as conversion of some stock to hotel accomodation has also served to reduce the number of apartments in the market. The supply crunch has been further exacerbated by the virtual collapse of new construction in recent years.

Factors influencing demand include; sustained employment growth, particularly in serviced based industries; continued high enrollments in the region's larger educational institutions; and immigration to the region.

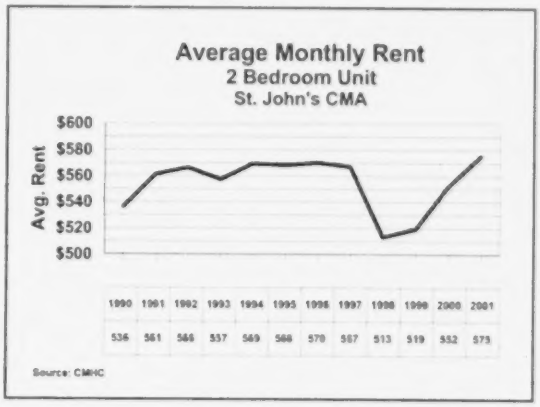
### Supply of Apartments Continues to Fall

While the condominium conversion activity has fallen significantly over the past 12 months, the impacts from previous years continue to play a major role in the rental market. CMHC estimates that as many as 1,200 rental units have been converted to condominiums over the past decade with over half of these occurring in larger projects containing six or more units. Since 1996, an estimated 700 apartment units have been removed from the rental market due to conversion activity. The supply of apartments in larger projects has been further reduced by fire losses and conversion to hotel style accommodation. The impact of these reductions is clearly indicated by changes in the number of units included in CMHC's annual rental market survey. The most recent survey conducted in early October included the enumeration of 3,821 apartment units. This compares to 4,794 units in October 1996 and 4,082 units in 2000. While changes in the number of apartments included in the survey can occur as a result of response rates, the downward trend in total rental stock is still apparent. The combination of steadily rising demand and reduced supply has resulted in increasingly tight market conditions. This is also allowing landlords to raise rents.




### Tight Conditions Forcing Monthly Rents Higher

Following substantial declines throughout the mid to late 1990's, average rents have been steadily increasing over the past two years. The rebound in rents largely reflects the impacts of steadily rising demand and reduced supply. In fact, the average rent for a two bedroom apartment, at $575 per month, increased for the second consecutive year in 2001 surpassing the previous high which was recorded in 1996.




### Apartment Starts Remain Depressed

As indicated above, monthly rents have been on the rise, particularly over the past two years. Despite the improvement, construction of larger rental projects has not returned to the market. This largely reflects the perceived risks between rents that are viewed as achievable in the market and associated construction costs. Furthermore, lack of prime locations to build new units is also viewed as a drawback to new construction. Over the past decade, additions to the supply of rental housing have been almost entirely due to the construction of single-detached homes with basement apartments.

Even this form of housing has virtually dried up. After peaking at 278 units in 1994, the number of basement apartments has fallen steadily with only 30 units built last year. Improved affordability brought about by low interest rates and rising costs associated with their construction are among the major factors for the drop in basement apartments. Accordingly, the absence of new supply has also led to lower vacancy rates.

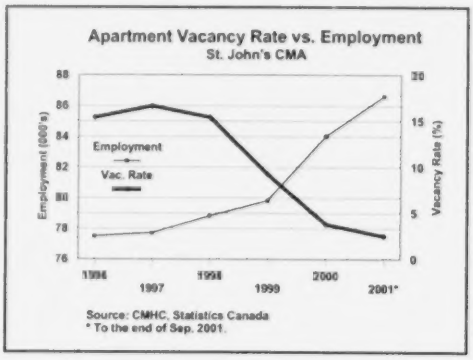
### More Apartment Starts on the Horizon

Falling vacancy rates, rising rents and strong household demand are among several factors pointing to a recovery in the rental construction sector over the next 12 to 24 months. While two-apartment homes will not return to the lofty heights reached during the early to mid 1990's, there is potential for a modest recovery in coming years. Growth in the seniors population will prompt more families to include a basement apartment to house their aging parents. Cost savings associated with a basement apartment versus an above ground suite will also support this form of housing. Growing demand from seniors is also expected to prompt a number of investors to construct apartments suited to their lifestyle requirements. Continued migration to the region of professionals involved in oil and high-tech industries should also boost apartment construction in coming years.

### Job Growth and Population Increases Stimulate Rental Demand

The St. John's economy has continued to expand throughout 2001, marking the fifth consecutive year of growth. According to data published by Statistics Canada, to the end of September, there were 3,600 more people working than during the same period a year earlier. Virtually all of the new jobs have been full-time with the majority created in service producing industries. Between 1997 and 2000, approximately 6,500 jobs have been created. The adjoining graph clearly illustrates the relationship between job growth and vacancy rate declines. Without a doubt, the prolonged economic upturn and associated employment gains have had a positive impact on the local rental market over the past five years.

Population estimates produced by Statistics Canada also indicate that the total population aged 15 years and older has also been growing since 1996. Statistics Canada estimates that between January 1996 and September of 2001 the population aged 15 years and older has increased by 1,100 persons. This population growth has also helped to stimulate rental demand.




### Vacancy Rate To Remain Low in 2002

Rental demand will continue to benefit from employment gains associated with another year of economic expansion. When combined with continued movement to the region and limited construction of new stock, the vacancy rate will remain in the 2.0 to 3.0 per cent range next year.

## METHODOLOGY

*Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only Structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing. The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.*

### Definitions

**Vacancy:** A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

**Rent:** The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases.

The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

**Rental apartment structure:** Any building containing three or more rental dwellings which are not all ground oriented.

**Rental row house structure:** Any building with three or more rental dwellings which are ground oriented.

**Acknowledgement**
The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

## Table 1 : Apartment Vacancy Rates (per cent)
## By Zone and Bedroom Type
## St. John's CMA - October 2000-2001

| Area | All Units | | Bachelor | | One Bedroom | | Two Bedroom | | Three Bedroom + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - St. John's East | 4.1 | 3.3 | *** | 9.5 | 2.7 | 3.5 | 4.9 | 1.6 | *** | 2.9 |
| Zone 2 - St. John's West | 1.2 | 1.4 | *** | *** | 0.4 | 0.2 | 1.7 | 0.4 | *** | *** |
| **St. John's City 1-2** | **2.7** | **2.4** | **3.3** | **8.7** | **1.5** | **1.8** | **3.5** | **1.0** | **0.9** | **1.5** |
| Zone 3 - Remainder of Metro Area | 19.4 | 4.1 | *** | *** | *** | *** | **** | 6.2 | **** | **** |
| **St. John's CMA** | **3.8** | **2.5** | **3.2** | **8.6** | **4.5** | **1.7** | **3.8** | **1.5** | **0.8** | **2.2** |

Note: Privately initiated, three units and over.

***Not available. Suppressed because of confidentiality.

## Table 2 : Number of Apartments Units by Zone and Bedroom Type
## St. John's CMA - October 2001

| Area | All Units | | Bachelor | | One Bedroom | | Two Bedroom | | Three Bedroom + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total |
| Zone 1 - St. John's East | 57 | 1,723 | 21 | 225 | 18 | 519 | 14 | 869 | 3 | 109 |
| Zone 2 - St. John's West | 25 | 1,752 | 21 | 264 | 1 | 541 | 3 | 840 | *** | *** |
| **St. John's City 1-2** | **82** | **3,475** | **42** | **489** | **19** | **1,060** | **17** | **1,709** | **3** | **216** |
| Zone 3 - Remainder of Metro Area | 14 | 346 | *** | *** | *** | *** | 11 | 171 | *** | *** |
| **St. John's CMA** | **96** | **3,821** | **42** | **494** | **20** | **1,175** | **28** | **1,880** | **6** | **271** |

Note: Privately initiated, three units and over.

***Not available. Suppressed because of confidentiality.

## Table 3: Apartment Vacancy Rates (per cent) by Bedroom Count and Structure Size
## St. John's CMA - October 2001

| Structure Size | Bachelor | One Bedroom | Two Bedroom | Three Bedroom + | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 - 5 Units | 8.3 | 4.5 | 6.6 | 2.9 | 5.4 |
| 6 - 19 Units | *** | 0.0 | 1.3 | 3.7 | 1.7 |
| 20 - 49 Units | 0.0 | 2.9 | 1.4 | *** | 1.7 |
| 50 - 99 Units | 5.3 | 4.0 | 0.5 | 0.0 | 1.7 |
| 100-199 Units | 15.6 | 0.3 | 0.0 | *** | 4.6 |
| **Total** | **8.6** | **1.7** | **1.5** | **2.2** | **2.5** |

Note: Privately initiated, three units and over.

***Not available. Suppressed because of confidentiality.

## Table 4 : Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
## St. John's CMA - October 2001

| Area | All Units | | Bachelor | | One Bedroom | | Two Bedroom | | Three Bedroom + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - St. John's East | 548 | 559 | *** | 422 | 472 | 478 | 608 | 637 | *** | 602 |
| Zone 2 - St. John's West | 495 | 515 | *** | *** | 497 | 516 | 502 | 535 | *** | *** |
| **St. John's City 1-2** | **522** | **537** | **423** | **420** | **484** | **498** | **559** | **587** | **582** | **604** |
| Zone 3 - Remainder of Metro Area | *** | *** | *** | *** | *** | *** | *** | 459 | *** | *** |
| **St. John's CMA** | **516** | **528** | **422** | **419** | **477** | **489** | **552** | **575** | **583** | **581** |

Note: Privately initiated, three units and over.

***Not available. Suppressed because of confidentiality.

## Table 5: Vacancy Rates (per cent) by Structure Type
## St. John's CMA - October 2001

| Area | 3-5 apt. | 6+ apt. | Row | Row and Apt. |
|---|---|---|---|---|
| Zone 1 - St. John's East | 6.1 | 2.7 | ** | 3.3 |
| Zone 2 - St. John's West | 1.5 | 1.4 | ** | 1.8 |
| Zone 3 Remainder of Metro Area | 8.8 | 3.6 | 2.6 | 4.0 |
| **Total** | **5.4** | **2.2** | **9.1** | **2.7** |

***Not available. Suppressed because of confidentiality.

## Table 6 : Row and Apartment Vacancy Rates (per cent) by Zone and Bedroom Type St. John's CMA - October 2000-2001

| Area | All Units | | Bachelor | | One Bedroom | | Two Bedroom | | Three Bedroom + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - St. John's East | 4.0 | 3.3 | *** | 9.5 | 2.7 | 3.5 | 4.9 | 1.6 | 0.8 | 2.9 |
| Zone 2 - St. John's West | 1.2 | 1.8 | *** | *** | 0.4 | 0.2 | 1.7 | 0.4 | *** | *** |
| **St. John's City 1-2** | **2.6** | **2.5** | **3.3** | **9.1** | **1.5** | **1.8** | **3.4** | **1.0** | **0.8** | **1.5** |
| Zone 3 - Remainder of Metro Area | *** | 4.0 | *** | *** | *** | *** | *** | 6.5 | *** | *** |
| **St. John's CMA** | **3.7** | **2.7** | **3.2** | **9.1** | **4.5** | **1.7** | **3.7** | **1.5** | **0.7** | **2.0** |

Note: Privately initiated, three units and over.

***Not available. Suppressed because of confidentiality.

## Table 7 : Number of Row and Apartment Units by Zone and Bedroom Type St. John's CMA - October 2001

| Area | All Units | | Bachelor | | One Bedroom | | Two Bedroom | | Three Bedroom + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - St. John's East | 57 | 1,723 | 21 | 225 | 18 | 519 | 14 | 869 | 3 | 109 |
| Zone 2 - St. John's West | 31 | 1,793 | 27 | 305 | 1 | 541 | 3 | 840 | *** | *** |
| **St. John's City 1-2** | **88** | **3,516** | **48** | **530** | **19** | **1,060** | **17** | **1,709** | **3** | **216** |
| Zone 3 - Remainder of Metro Area | 15 | 384 | *** | *** | *** | *** | 12 | 181 | *** | *** |
| **St. John's CMA** | **103** | **3,900** | **48** | **535** | **20** | **1,181** | **29** | **1,890** | **6** | **293** |

Note: Privately initiated, three units and over.

***Not available. Suppressed because of confidentiality.

## Table 8 : Row and Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
## St. John's - October 2000-2001

| Area | All Units | | Bachelor | | One Bedroom | | Two Bedroom | | Three Bedroom + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - St. John's East | 548 | 559 | *** | 422 | 471 | 478 | 607 | 637 | 589 | 602 |
| Zone 2 - St. John's West | 495 | 510 | *** | *** | 497 | 516 | 502 | 535 | *** | *** |
| **St. John's City 1-2** | **522** | **534** | **423** | **410** | **484** | **498** | **559** | **587** | **582** | **604** |
| Zone 3 - Remainder of Metro Area | *** | 453 | *** | *** | *** | *** | *** | 459 | *** | *** |
| **St. John's CMA** | **516** | **526** | **422** | **408** | **477** | **489** | **551** | **575** | **571** | **579** |

Note: Privately initiated, three units and over.

***Not available. Suppressed because of confidentiality.


## NEED MORE DETAILED INFORMATION?

**Market Analysis Products and Services are designed to suit your needs.** CMHC is the source for expert analysis and comprehensive data on housing. If you are in the housing industry, it is critical that you understand the trends and factors behind Newfoundland's housing markets. There is no substitute for the thorough, concise analysis of housing market developments that you get with CMHC's market data and analysis. Contact CMHC's Senior Market Analyst for Newfoundland:

Your Link to the Housing Market

**BRIAN MARTIN**
**Tel.: (709) 772-4034**
**Fax: (709) 726-7014**
**E-mail: bmartin@cmhc-schl.gc.ca**
**Web site: http://www.cmhc-schl.gc.ca**



**Rental Market Report** is published once a year for the St. John's, Newfoundland, market. Priced at $40 plus applicable taxes. For more information, contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre (902) 426-4708. Order # SJRME

Ce document est disponible en français. Veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan au Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708.



© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

# RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

*St. John's*

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 3 NUMÉRO 1
OCTOBRE 2001

## Autre resserrement du marché locatif

### RMR de St. John's

Le marché locatif dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's s'est à nouveau contracté en 2001. Ce resserrement s'inscrit dans la tendance amorcée en 1998. Le taux d'inoccupation, à 2,5 %, a régressé pour la quatrième année d'affilée et a atteint son plus bas niveau en onze ans. Il est par ailleurs beaucoup moins élevé que le niveau record enregistré en 1997 (16,6 %). Concrètement, ce taux signifie qu'il y a seulement 96 logements vacants, soit une soixantaine de moins qu'en octobre 2000 et près de 700 de moins qu'en 1997. Bien que l'engorgement se fasse sentir dans tous les secteurs de l'agglomération, la ville de St. John's demeure le secteur le plus touché. En fait, on considère que l'offre est insuffisante dans cette ville, phénomène observé pour la dernière fois en 1990.

SOMMAIRE

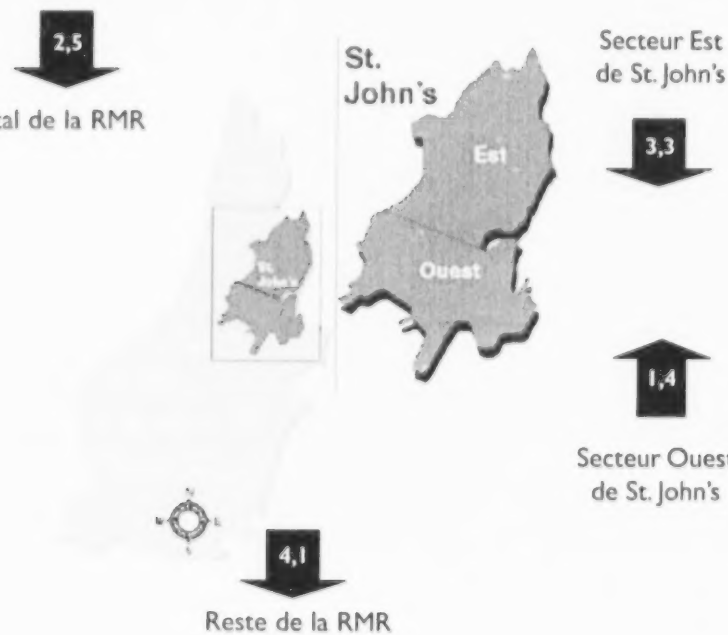
1 Autre resserrement du marché locatif
2 Résumé
2 La taille importe-t-elle?
3 Taux d'inoccupation, régions du Canada

**Section spéciale**

4 Méthodologie

**Tableaux statistiques**

5 Tableau 1 : Taux d'inoccupation des app. selon la zone et le nombre de chambres
5 Tableau 2 : Nombre d'app. selon la zone et le nombre de chambres
5 Tableau 3 : Taux d'inoccupation des app. selon le nombre de chambres et le type de bâtiment
6 Tableau 4 : Loyer moyen des app. selon la zone et le nombre de chambres
6 Tableau 5 : Taux d'inoccupation selon le type de bâtiment
7 Tableau 6 : Taux d'inoccupation des app. et des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres
7 Tableau 7 : Nombre d'app. et de logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres
8 Tableau 8 : Loyer moyen des app. et des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres




SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

## Résumé


- Le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant trois appartements ou plus dans la RMR de St. John's a régressé pour s'établir à 2,5 % en octobre 2001, soit son plus bas niveau depuis 1990.
- Le taux d'inoccupation le plus élevé a été observé pour les studios (8,6 %) et le plus faible, pour les appartements de deux chambres (1,5 %).
- La zone 3 (RMR située à l'extérieur du noyau urbain) affichait toujours le taux d'inoccupation le plus haut (4,1 %) alors que le secteur ouest de St. John's accusait le plus bas (1,4 %).
- Le loyer moyen a fluctué selon la catégorie de logements. Ainsi, les loyers des studios et des appartements de trois chambres sont demeurés relativement stables au cours des douze derniers mois. Par contre, le loyer des logements de deux chambres a augmenté de 4,2 % alors que celui des appartements de une chambre n'a progressé que de 2,5 %.
- La robustesse soutenue de l'économie locale ainsi que le nombre limité d'appartements neufs devraient faire en sorte que le taux d'inoccupation se situe toujours entre 2 et 3 % en 2002.


*Suite de la page 1*

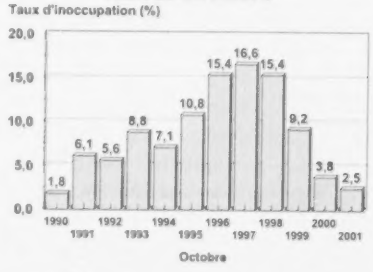
On considère qu'un marché locatif équilibré affiche un taux d'inoccupation compris entre 3 et 4 %. De façon générale, lorsque le taux d'inoccupation se situe dans cette fourchette, les locataires ont un bon choix de logements alors que les propriétaires-bailleurs bénéficient d'un rendement raisonnable.

Dans la région, le secteur Ouest de St. John's est demeuré le sous-marché le plus restreint. Son taux d'inoccupation s'est fixé à 1,4 % en octobre, comparativement à 1,2 % un an plus tôt. Le secteur Est de St. John's venait au deuxième rang avec un taux de 3,3 %, contre 4,1 % en octobre 2000. Après avoir été supérieur à 10 % pendant une longue période, le taux d'inoccupation dans la RMR située à l'extérieur des limites de la ville de St. John's est celui s'étant le plus amélioré. Il a en effet plongé pour se fixer à 4,1 % en octobre, alors qu'il s'établissait à 19,4 % l'an dernier.

Le taux d'inoccupation le plus élevé est celui des studios (8,6 %) et le plus faible, celui des appartements de deux chambres (1,5 %). Les appartements de trois chambres et ceux de une chambre affichent des taux de 2,2 % et de 1,7 % respectivement. Puisque la majorité des logements vacants sont ceux dont le loyer mensuel est inférieur à 500 $, il semble qu'il y ait pénurie de logements locatifs de qualité dans l'ensemble de la région.

Malgré le resserrement du marché au cours des 12 derniers mois, les variations des loyers mensuels ne se sont pas toutes effectuées dans la même direction. Les loyers des studios et des appartements de trois chambres sont demeurés relativement stables, accusant des baisses de 0,7 % et de 0,3 % respectivement. Par contre, dans la catégorie pour laquelle le taux d'inoccupation est le plus bas, soit les logements de deux chambres, le loyer a été majoré de 4,2 %, après avoir grimpé de 6,8 % en 2000. L'augmentation des loyers des appartements de une chambre a été plus modeste (2,5 %). Les facteurs ayant une incidence sur le marché locatif sont demeurés relativement inchangés au cours des dernières années.

**Taux d'inoccupation**
**Immeubles comptant 3 appartments +**
**RMR de St. John's**




## La taille importe-t-elle?

Selon les résultats de l'**Enquête sur les logements locatifs** réalisée en 2001 dans la RMR de St. John's, le loyer moyen tend à être plus élevé dans les immeubles comprenant de 50 à 99 logements. Qu'est-ce qui fait donc que les propriétaires de grands immeubles peuvent se permettre de majorer les loyers? Plus les immeubles sont grands et plus les loyers sont chers, puisque ces propriétés sont construites sur des terrains très prisés, près des services, là où les promoteurs de petits immeubles ne peuvent faire face à la concurrence (zones commerciales, terrains pour des édifices à bureaux). Ainsi, les terrains les plus chers sont généralement utilisés pour construire des immeubles d'appartements à haute densité. Même si les grands immeubles n'ont pas le même cachet que les petits, ils sont souvent situés dans des endroits où l'on trouve facilement quantité de services (centres commerciaux, boutiques, services professionnels et autres), des avantages qui se traduisent par des loyers élevés. En outre, avec les économies d'échelle réalisées grâce à l'efficacité des opérations résultant de la gestion d'un grand nombre de logements, les promoteurs peuvent offrir des services supplémentaires dans leurs immeubles (p. ex. : centre de conditionnement physique, dépanneur).

**Les loyers moyens varient en fonction de la taille des immeubles**

**Taux d'inoccupation des appartements et des logements en rangée dans différentes régions du pays**

| Région | 2000 | 2001 |
|---|---|---|
| RMR de Calgary | 1,3 | 1,2 |
| RMR de Chicoutimi-Jonquière | 4,4 | 4,4 |
| RMR d'Edmonton | 1,4 | 0,9 |
| RMR de Halifax | 3,6 | 2,8 |
| RMR de Hamilton | 1,7 | 1,3 |
| RMR de Kitchener | 0,7 | 0,9 |
| RMR de London | 2,2 | 1,6 |
| RMR de Montréal | 1,5 | 0,6 |
| RMR de St. Catharines-Niagara | 2,6 | 1,9 |
| RMR d'Oshawa | 1,7 | 1,3 |
| Ottawa | 0,2 | 0,8 |
| RMR de Hull | 1,4 | 0,6 |
| RMR de Québec | 1,6 | 0,8 |
| RMR de Régina | 1,4 | 2,1 |
| RMR de Saint-Jean | 3,4 | 5,6 |
| RMR de St. John's | 3,8 | 2,5 |
| RMR de Saskatoon | 1,7 | 2,9 |
| RMR de Sherbrooke | 4,7 | 2,3 |
| RMR de Sudbury | 7,7 | 5,7 |
| RMR de Thunder Bay | 5,8 | 5,8 |
| RMR de Toronto | 0,6 | 0,9 |
| RMR de Trois-Rivières | 6,8 | 4,7 |
| RMR de Vancouver | 1,4 | 1,0 |
| RMR de Victoria | 1,8 | 0,5 |
| RMR de Windsor | 1,9 | 2,9 |
| RMR de Winnipeg | 2,0 | 1,4 |
| AR de Charlottetown | 2,6 | 1,8 |
| CANADA | 1,6 | 1,1 |

Du côté de l'offre, les facteurs ayant influencé le marché locatif sont les suivants : réduction du nombre d'appartements en raison de la conversion en copropriétés et, dans une moindre mesure, perte de logements en raison d'incendies et de conversions en hôtel. De surcroît, la construction de logements locatifs a presque été au point mort ces dernières années.

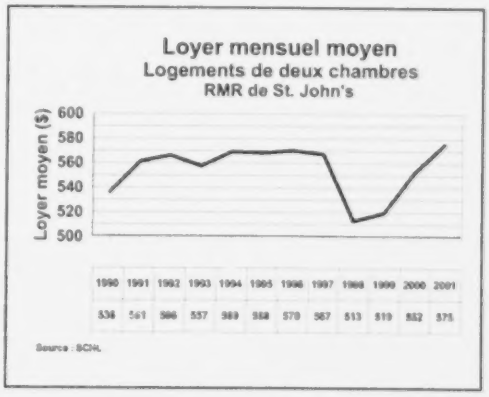
Du côté de la demande, mentionnons la croissance soutenue de l'emploi, en particulier dans le secteur des services, la progression des inscriptions dans les grands établissements d'enseignement de la région et l'augmentation du nombre d'immigrants.

### Diminution continue de l'offre de logements

Bien que les conversions en copropriétés aient considérablement diminué au cours des douze derniers mois, l'activité des années antérieures se fait toujours sentir sur le marché locatif. Selon les estimations de la SCHL, jusqu'à 1200 logements locatifs auraient été convertis en copropriétés au cours des dix dernières années, et plus de la moitié de ces conversions auraient été effectuées dans des immeubles comptant six logements ou plus. Depuis 1996, quelque 700 appartements auraient été supprimés du parc locatif en raison de conversions. L'offre d'appartements dans de grands immeubles a encore été davantage restreinte par les incendies et les conversions en hôtel. Le recul du nombre de logements visés par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL traduit bien la situation. Selon les plus récentes données (réunies au début d'octobre 2001), 3821 logements formaient l'univers de l'Enquête, contre 4794 en 1996 et 4082 en 2000. Il est possible que le taux de réponse ait joué un rôle, mais il demeure néanmoins que le parc locatif a tendance à diminuer. La progression de la demande ainsi que la faiblesse de l'offre ont contribué au resserrement du marché et, par conséquent, à la majoration des loyers.

### Augmentation du loyer mensuel attribuable au resserrement du marché

Après avoir considérablement diminué du milieu à la fin des années 1990, le loyer moyen a affiché de solides hausses au cours des deux dernières années. La remontée du loyer moyen est en grande partie attribuable à la progression soutenue de la demande et à la contraction de l'offre. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres, à 575 $ par mois, a augmenté pour la deuxième année de suite en 2001 et a dépassé le sommet enregistré en 1996.

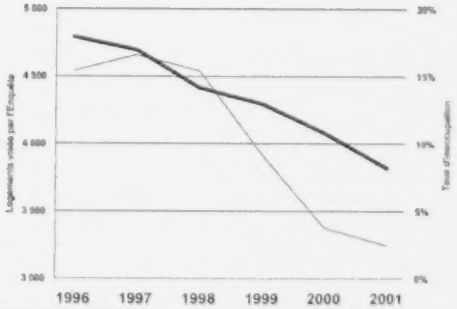



### Mises en chantier toujours faibles

Comme nous venons de le voir, le loyer mensuel augmente, en particulier depuis deux ans. Malgré tout, la construction de grands ensembles locatifs n'a pas repris. Cette accalmie s'explique en grande partie par les risques découlant d'un éventuel écart entre le loyer pouvant être exigé sur le marché et les coûts de construction engagés.

Qui plus est, le manque d'emplacements de choix pour des ensembles d'habitations neufs est perçu comme un frein à la construction. Durant la dernière décennie, la presque totalité des logements s'étant ajoutés au parc locatif étaient des appartements construits au sous-sol de maisons individuelles.

Logements d'initative privée visés par l'Enquête et taux d'inoccupation
Immeubles comptant trois logements et plus




| | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| -Taux d'inocc. | 15,4% | 16,6% | 15,4% | 9,2% | 3,8% | 2,5% |
| - Log. visés | 4794 | 4695 | 4416 | 4298 | 4082 | 3821 |

Et même cette forme de construction a presque disparue. Après avoir atteint un sommet de 278 en 1994, le nombre d'appartements construits en sous-sol a continuellement diminué pour tomber à 30 seulement l'an dernier. L'accroissement de l'abordabilité, attribuable aux réductions de taux d'intérêt, et la hausse des coûts de construction sont les principaux facteurs ayant contribué au recul du nombre d'appartements en sous-sol. Par ailleurs, l'absence de logements neufs a également joué un rôle dans la diminution du taux d'inoccupation.

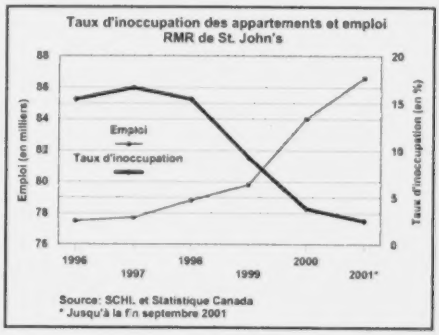
### Hausse prévue du nombre de mises en chantier

La diminution du taux d'inoccupation, la majoration des loyers et la robustesse de la demande des ménages comptent parmi les nombreux facteurs laissant supposer une reprise de l'activité dans le secteur de la construction locative au cours des 12 à 24 prochains mois. Bien que les mises en chantier des maisons individuelles comportant un logement accessoire ne devraient pas atteindre les sommets enregistrés du début au milieu des années 1990, une reprise modeste est possible au cours des prochaines années. La croissance démographique des aînés incitera davantage de familles à aménager un logement en sous-sol pour leurs parents âgés. Les économies associées à un appartement en sous-sol (en comparaison avec un appartement au-dessus du niveau du sol) contribueront également à soutenir la construction de logements de ce genre. La hausse de la demande provenant des aînés devrait également encourager un certain nombre d'investisseurs à construire des appartements répondant aux exigences de ce groupe d'âge. Par ailleurs, l'immigration continue de professionnels des secteurs du pétrole et de la haute technologie stimulera la construction d'appartements au cours des années à venir.

### Hausse de la demande de logements locatifs en raison de la croissance de l'emploi et de la population

L'économie de St. John's a continué à se développer tout au long de 2001, marquant ainsi la cinquième année de croissance. Selon les données de Statistique Canada, il y avait, à la fin septembre 2001, 3600 personnes occupées de plus qu'à pareille période l'an dernier. La presque totalité des emplois créés étaient des emplois à plein temps, et la majorité l'ont été dans le secteur des services. Entre 1997 et 2000, quelque 6500 emplois ont été créés. Le graphique ci-contre illustre la relation existant entre la croissance de l'emploi et le taux d'inoccupation. Il est évident qu'une amélioration de la conjoncture, et les gains d'emploi qui s'ensuivent, ont eu une incidence positive sur le marché locatif de l'agglomération au cours des cinq dernières années.

Selon les estimations produites par Statistique Canada, la population âgée de 15 ans et plus a elle aussi progressé depuis 1996. Ainsi, entre janvier 1996 et septembre 2001, elle aurait augmenté de 1100 personnes. Cette croissance démographique a également contribué à stimuler la demande de logements locatifs.




### Taux d'inoccupation toujours bas en 2002

La demande de logements locatifs continuera à profiter des gains d'emplois associés à l'expansion économique. Celle-ci, conjuguée à l'immigration continue dans la région et au faible accroissement du nombre de logements locatifs neufs, fera en sorte que le taux d'inoccupation demeurera dans la fourchette de 2 à 3 % l'an prochain.

## MÉTHODOLOGIE

*La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.*

## Définitions

**Logement inoccupé :** Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

**Loyer :** Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité de ces services.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus qui n'ont pas d'entrée privée.

**Maisons en rangée locatives :** Tout immeuble comptant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

**Remerciements**
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

## Tableau 1 : Taux d'inoccupation des appartements (en %) selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's - Octobre 2000-2001

| Zone | Tous log. confondus | | Studio | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - St. John's - Secteur Est | 4,1 | 3,3 | *** | 9,5 | 2,7 | 3,5 | 4,9 | 1,6 | *** | 2,9 |
| Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest | 1,2 | 1,4 | *** | *** | 0,4 | 0,2 | 1,7 | 0,4 | *** | *** |
| **Ville de St. John's 1-2** | **2,7** | **2,4** | **3,3** | **8,7** | **1,5** | **1,8** | **3,5** | **1,0** | **0,9** | **1,5** |
| Zone 3 - Reste de la RMR | 19,4 | 4,1 | *** | *** | *** | *** | **** | 6,2 | **** | **** |
| **RMR de St. John's** | **3,8** | **2,5** | **3,2** | **8,6** | **4,5** | **1,7** | **3,8** | **1,5** | **0,8** | **2,2** |

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

***Données supprimées pour des raisons de confidentialité.

## Tableau 2 : Nombre d'appartement selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's - Octobre 2001

| Zone | Tous log. confondus | | Studio | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total |
| Zone 1 - St. John's - Secteur Est | 57 | 1 723 | 21 | 225 | 18 | 519 | 14 | 869 | 3 | 109 |
| Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest | 25 | 1 752 | 21 | 264 | 1 | 541 | 3 | 840 | *** | *** |
| **Ville de St. John's 1-2** | **82** | **3 475** | **42** | **489** | **19** | **1 060** | **17** | **1 709** | **3** | **216** |
| Zone 3 - Reste de la RMR | 14 | 346 | *** | *** | *** | *** | 11 | 171 | *** | *** |
| **RMR de St. John's** | **96** | **3 821** | **42** | **494** | **20** | **1 175** | **28** | **1 880** | **6** | **271** |

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

***Données supprimées pour des raisons de confidentialité.

## Tableau 3: Taux d'inoccupation des appartements (en %) selon le nombre de chambres et le type de bâtiment RMR de St. John's - Octobre 2001

| Type de bâtiment | Studio | Une chambre | Deux chambres | Trois chambres + | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| De 3 à 5 logements | 8,3 | 4,5 | 6,6 | 2,9 | 5,4 |
| De 6 à 19 logementss | *** | 0,0 | 1,3 | 3,7 | 1,7 |
| De 20 à 49 logements | 0,0 | 2,9 | 1,4 | *** | 1,7 |
| De 50 à 99 logements | 5,3 | 4,0 | 0,5 | 0,0 | 1,7 |
| De 100 à 199 logements | 15,6 | 0,3 | 0,0 | *** | 4,6 |
| **Total** | **8,6** | **1,7** | **1,5** | **2,2** | **2,5** |

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

***Données supprimées pour des raisons de confidentialité.

| Tableau 4 : Loyer moyen des appartements (en $) , selon la zone et le nombre de chambres<br>St. John's CMA - Octobre 2001 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zone | Tous log. confondus | | Studio | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres + | |
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - St. John's - Secteur Est | 548 | 559 | *** | 422 | 472 | 478 | 608 | 637 | *** | 602 |
| Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest | 495 | 515 | *** | *** | 497 | 516 | 502 | 535 | *** | *** |
| **Ville de St. John's 1-2** | **522** | **537** | **423** | **420** | **484** | **498** | **559** | **587** | **582** | **604** |
| Zone 3 - Reste de la RMR | *** | *** | *** | *** | *** | *** | *** | 459 | *** | *** |
| **RMR de St. John's** | **516** | **528** | **422** | **419** | **477** | **489** | **552** | **575** | **583** | **581** |

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

***Données supprimées pour des raisons de confidentialité.

| Tableau 5: Taux d'inoccupation (en %) selon le type de bâtiment<br>RMR de St. John's - Octobre 2001 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Zone | De 3 à 5 app. | 6 app. + | Log. en rangée | App. et log. en rangée |
| Zone 1 - St. John's - Secteur Est | 6,1 | 2,7 | ** | 3,3 |
| Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest | 1,5 | 1,4 | ** | 1,8 |
| Ville de St. John's | | | | |
| Zone 3 - Reste de la RMR | 8,8 | 3,6 | 2,6 | 4,0 |
| **Total** | **5,4** | **2,2** | **9,1** | **2,7** |

***Données supprimées pour des raisons de confidentialité.

## Tableau 6 : Taux d'inoccupation (en %) des appartements et des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's - Octobre 2000-2001

| Zone | Tous log. confondus | | Studio | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - St. John's - Secteur Est | 4,0 | 3,3 | *** | 9,5 | 2,7 | 3,5 | 4,9 | 1,6 | 0,8 | 2,9 |
| Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest | 1,2 | 1,8 | *** | *** | 0,4 | 0,2 | 1,7 | 0,4 | *** | *** |
| Ville de St. John's | **2,6** | **2,5** | **3,3** | **9,1** | **1,5** | **1,8** | **3,4** | **1,0** | **0,8** | **1,5** |
| Zone 3 - Reste de la RMR | *** | 4,0 | *** | *** | *** | *** | *** | 6,5 | *** | *** |
| **RMR de St. John's** | **3,7** | **2,7** | **3,2** | **9,1** | **4,5** | **1,7** | **3,7** | **1,5** | **0,7** | **2,0** |

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

***Données supprimées pour des raisons de confidentialité.

## Tableau 7 : Nombre d'app. et de logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres St. John's CMA - Octobre 2001

| Zone | Tous log. confondus | | Studio | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - St. John's - Secteur Est | 57 | 1 723 | 21 | 225 | 18 | 519 | 14 | 869 | 3 | 109 |
| Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest | 31 | 1 793 | 27 | 305 | 1 | 541 | 3 | 840 | *** | *** |
| Ville de St. John's | **88** | **3 516** | **48** | **530** | **19** | **1 060** | **17** | **1 709** | **3** | **216** |
| Zone 3 - Reste de la RMR | 15 | 384 | *** | *** | *** | *** | 12 | 181 | *** | *** |
| **RMR de St. John's** | **103** | **3 900** | **48** | **535** | **20** | **1 181** | **29** | **1 890** | **6** | **293** |

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.

***Données supprimées pour des raisons de confidentialité.

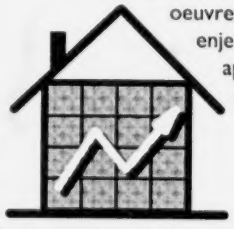
## Tableau 8 : Loyer moyen des app. et des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres
## St. John's - Octobre 2000-2001

| Zone | Tous log. confondus | | Studio | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois chambres + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - St. John's - Secteur Est | 548 | 559 | *** | 422 | 471 | 478 | 607 | 637 | 589 | 602 |
| Zone 2 - St. John's - Secteur Ouest | 495 | 510 | *** | *** | 497 | 516 | 502 | 535 | *** | *** |
| Ville de St. John's | **522** | **534** | **423** | **410** | **484** | **498** | **559** | **587** | **582** | **604** |
| Zone 3 - Reste de la RMR | *** | 453 | *** | *** | *** | *** | *** | 459 | *** | *** |
| **RMR de St. John's** | **516** | **526** | **422** | **408** | **477** | **489** | **551** | **575** | **571** | **579** |

Nota : Appartements d'initiative privée situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus.
***Données supprimées pour des raisons de confidentialité.


## VOUS AVEZ BESOIN DE RENSEIGNEMENTS PLUS DÉTAILLÉS?

**Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins.** La SCHL est la source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation. Si vous oeuvrez dans le secteur de l'habitation, il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur les marchés de l'habitation de Terre-Neuve. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL. Communiquez avec l'analyste principal de marché pour Terre-Neuve :



Votre lien avec le marché de l'habitation

**BRIAN MARTIN**
**Tél. : (709) 772-4034**
**Téléc. : (709) 726-7014**
**E-mail : bmartin@cmhc-schl.gc.ca**
**Site Web : http://www.cmhc-schl.gc.ca**



Rapport sur les logements locatifs est publié une fois l'an pour le marché de St. John's, Terre-Neuve. Il est vendu 40 $, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquer avec Johannes O'Callaghan du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande SJRMF.

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.



©2001. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.